

Uitbreiding Taurus



Rapportnummer:

Datum:

Contactpersoon opdrachtgever:

Projectteam BRO:

Bestemmingsplan 'Uitbreiding Taurus'

Gemeente Venlo

Vastgesteld

211x05874

27 januari 2016

Dhr. W. Heijmans, Adventureworld of Taurus

Frank Janssen, Pieter Maessen, Eveline Kramer, Reinder
Osinga en Guusje Peeters

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3	Bos	14
Artikel 4	Cultuur en ontspanning	16
Artikel 5	Groen	19
Artikel 6	Waarde - Archeologie	21
Hoofdstuk 3	Algemene regels	24
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	24
Artikel 8	Algemene bouwregels	25
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	26
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	28
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	29
Artikel 12	Overgangsrecht	29
Artikel 13	Slotregel	30

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Uitbreiding Taurus' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP201419TAURUSLEIS-VA01 van de gemeente Venlo;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-en/of uitbouw

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

1.6 aan huis gebonden beroep

het door de bewoner van de woning beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met overwegend behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijk bedrijfsactiviteiten noch detailhandel;

1.7 achtererf

gronden gelegen achter de achtergevel, waarop volgens de regels bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht;

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk geen gebouw zijnde;

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie (versie 3.3);

1.10 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten in het verleden;

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.12 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte

het interne oppervlak, dus exclusief de ruimte voor constructieve elementen, zoals buitenmuren of dragende scheidingswanden van een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfswoning

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor (het huishouden van) één of meerdere persoon/personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

1.16 bestaand

- **Bebouwing:**

De als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

- **Gebruik:**

Gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofd-gebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

1.20 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, setback en met een maximale hoogte van 3,30 m voor woningen;

1.23 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.27 casino

een inrichting als bedoeld in artikel 27g van de Wet op de kansspelen;

1.28 coffeeshop

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders;

1.29 cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning;

1.30 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Cultuurhistorie is een verzamelnaam voor de begrippen archeologie, historische bouwkunde (monumenten en beeldbepalende panden en bouwwerken), historische geografie (landschappelijke structuren en patronen door ingrijpen van de mens) en mensgebonden natuur (solitaire bomen, laan- en haagbeplantingen, boomgaarden en houtwallen);

1.31 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.32 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.33 dienstverlening

het bedrijfsmatig ten verkoop uitstellen, aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan particulieren;

1.34 erf

het gedeelte van het bouwperceel bestaande uit achtererf en zijerf waarop volgens de regels bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht;

1.35 erotisch getint bedrijf

een bedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van handelingen, voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het daarbij behorende bedrijfsmatig verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken ten behoeve van het verbruik ter plaatse: onder dit begrip vallen tevens seksclub, seksbioscoop en seksautomatenhal;

1.36 extensief recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en welk in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

1.37 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.38 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.39 hoogteaccent

een incidenteel bouwwerk of beperkt onderdeel van een bouwwerk, met een afwijkende bouwhoogte ten opzichte van de direct aangrenzende en/of omliggende bebouwing, waaronder torens en bouwornamenten;

1.40 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren waarbij:

a. horeca, categorie 2:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd. Daaronder worden begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of theeschenkerij, afhaalcentrum, eetwinkels, restaurant.

b. horeca, categorie 3:

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, alsmede de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

1.41 huishouden

een duurzame leefgemeenschap van personen met een onderlinge verbondenheid, waarbij sprake is van (nagenoeg) zelfstandige bewoning;

1.42 indoor leisure activiteiten

alle in pandige voorzieningen waar tegen betaling een vrijetijdsbesteding voor de consument wordt aangeboden, exclusief bioscoopactiviteiten;

1.43 kamerbewoning

een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies;

1.44 kampeermiddel

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

Enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde. Eén en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.45 onderbouw

een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m. boven peil is gelegen en niet als bouwlaag wordt aangemerkt;

1.46 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.47 ondergrondse werken

onder het maaiveld uit te voeren werken of werkzaamheden, zoals het aanleggen van kabels en leidingen, het aanleggen van beplantingen en/ of bomen of het uitvoeren van grondbewerkingen;

1.48 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.49 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.50 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.51 parkeervoorziening

een al of niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op de ligging en de ontsluiting geschikt is om te worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen;

1.52 peil

voor een bouwwerk op een perceel binnen het plangebied: 22,28+ NAP.

1.53 perceelsgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.54 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.55 bioscoop

complex met een of meerdere zalen, waarin filmvertoningen plaatsvinden;

1.56 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.57 setback

een dakopbouw die gelegen is op ten minste 2,00 m achter de doorgetrokken voorgevel van een gebouw met een hoogte van maximaal 3,00 m.

1.58 speelhal

een inrichting om het publiek gelegenheid te geven om spel door middel van speelautomaten te beoefenen, als bedoeld in artikel 30 van de Wet op de kansspelen;

1.59 spellen en games

activiteiten en voorzieningen in spelvorm, zoals die onder andere zijn aan te treffen in speelhallen (onder games worden elektronische spellen verstaan);

1.60 terras

een buiten de besloten ruimte van en inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt;

1.61 toeristische attracties

activiteiten of voorzieningen die geen spelvorm hebben en tot doel hebben bezoekers te vermaken, bijvoorbeeld: rareitienkabinet/tentoonstelling, spiegellabyrint etc.

1.62 voorgevel

een of meer gevel(s) van een gebouw die is/zijn gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant(en) van een gebouw vorm(t)(en);

1.63 voorgevellijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.64 voorzieningen van algemeen nut

voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.65 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.66 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden. Daaronder begrepen is ook kamerbewoning tot en met 4 personen;

1.67 zijerf

gronden gelegen tussen een zijgevel van het hoofdgebouw en de zijdelingse niet aan een weg grenzende perceelsgrens, waarop volgens de regels bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht;

1.68 zijgevel

een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel;

1.69 zolder

ruimte(n) in een gebouw die geheel of gedeeltelijk is (zijn) afgedekt met schuine of gebogen daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Toepassing

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a. de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

b. de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

c. de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

d. de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

e. de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

f. afstand tot de bouwperceelsgrens

tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

g. de horizontale diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

h. de ondergrondse diepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

2.3 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de digitale kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, herstel en/of ontwikkeling van bos;

met daaraan ondergeschikt:

- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. onverharde en/of half verharde paden en wegen;

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte daarvan niet meer bedraagt dan 2,00 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan het gebruik van de gebouwen en de gronden voor:

- a. standplaats voor kampeermiddelen;
- b. een ambachtelijk, industrieel, handels- en/of horecabedrijf.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Bos' zonder of in afwijking van een vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- b. aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
- e. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- f. het vellen en rooien van houtgewas.

3.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in artikel 3.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

3.5.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar, mits

- a. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de landschappelijke waarden van de gronden ontstaan of kunnen ontstaan;
- b. door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning wordt verleend.

Artikel 4 Cultuur en ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bedrijfsmatig aanbieden van indoor leisure activiteiten, waaronder in ieder geval wordt verstaan:
 1. toeristische attracties;
 2. spellen en games;
 3. bowling;
 4. electrokanten;
- b. horecavoorzieningen in de horecacategorieën 2 en 3;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' uitsluitend één bedrijfswoning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - bestaande bedrijfswoning' één inpandige bedrijfswoning op de verdieping;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. terrassen;
- g. niet-zelfstandige kantoren;

met de daarbij behorende:

- h. wegen en paden, met dien verstande dat de inritten gesitueerd worden in de zone ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van verkeer - inrit' en 'specifieke vorm van verkeer -in- en uitrit' en de uitrit gesitueerd wordt in de zone ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer -in- en uitrit';
- i. groenvoorzieningen;
- j. erven;
- k. parkeervoorzieningen, die op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd, waarbij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerdek' een parkeerdek is toegestaan. Bij een realisatie en ingebruikname van 13.043 m² bvo ten behoeve van de toegestane functies en activiteiten, dienen minimaal 503 parkeerplaatsen binnen het plangebied te worden gerealiseerd overeenkomstig de CROW kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, d.d. oktober 2012, publicatie 317, norm 'Indoor speelhal, zeer groot/rest bebouwde kom/matig stedelijk';
- l. bijbehorende voorzieningen, waaronder voorzieningen van algemeen nut.

met dien verstande dat:

bebouwing en verhardingen uitsluitend zijn toegestaan indien verzekerd is dat hemelwater afkomstig hiervan binnen de bestemming kan worden geborgen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak;

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)';

- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de totaal te realiseren maximale bruto bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag 13.043 m² bedragen, waarvan maximaal 10.752 m² bvo ten behoeve van indoor leisure en 2.291 m² bvo ten behoeve van horeca;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte' bedraagt de maximale bouwhoogte 18 meter.

4.2.3 *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning wordt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' gebouwd;
- b. de afstand van de bedrijfswoning tot de aanduidingsgrens 'bedrijfswoning' bedraagt niet minder dan 3,00 m;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 900 m³, met dien verstande dat de kelder onder een woning niet bij de inhoudsmaat wordt gerekend;

Voor niet-inpandige bedrijfswoningen geldt daarbij het volgende:

- d. de goothoogte van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 6,00 m;
- e. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 9,00 m.

4.2.4 *Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden uitsluitend gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige bedrijfswoningen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt per bedrijfswoning niet meer dan 100 m²;
- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw bedraagt niet meer dan 3,30 m;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw bedraagt niet meer dan 6,00 m.

4.2.5 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 2,5 m bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van een parkeerdek, zoals toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeerdek', mag ten hoogste 2,00 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van een niet-inpandige bedrijfswoning ten hoogste 3,00 m bedragen, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen en voor zover gelegen voor de voorgevel of het verlengde daarvan, maximaal 1,00 m;
- d. De overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwvlak en/of de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overkapping' gebouwd;
- e. de bouwhoogte van een overkapping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overkapping' mag niet meer dan 6 m bedragen, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan op de verbeelding is aangeduid;
- f. op de gronden gelegen voor de naar de weg gekeerde gevel mag niet worden gebouwd, met uitzondering van erf- of perceelsafscheidings met een maximale hoogte van 1 meter;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde voor licht- en/of vlaggenmasten ten hoogste 12 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervakerverharding;
- g. ter waarborging van de externe veiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Eisen oppervlakte, dan wel aantal gebruiksvormen

Het gebruik van de in artikel 4.1 genoemde doeleinden dient aan de volgende eisen te voldoen:

- a. de totale maximale bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) mag 13.043 m² bedragen, waarvan maximaal 10.752 m² bvo ten behoeve van indoor leisure en 2.291 m² bvo ten behoeve van horeca.

4.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- b. coffeeshops;
- c. detailhandel;
- d. permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoningen;
- e. discotheek/ dancing;
- f. bioscoop.

4.4.3 Voorwaardelijke bepalingen

a Voorwaardelijke bepaling geluidisolerende voorzieningen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan pas worden verleend nadat uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de akoestische situatie van de beoogde nieuwbouw, alsmede de totale inrichting (zijnde de inrichting zoals die bestaat op het moment van indienen van de vergunningaanvraag), voldoet aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit en waarbij eventueel noodzakelijk gebleken voorzieningen, zoals geluidisolerende en/ of geluidwerende maatregelen, worden getroffen en in stand worden gehouden.

b Voorwaardelijke bepaling EHS-compensatieverplichting

De gronden en nieuw te realiseren gebouwen binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning', waarvoor dit bestemmingsplan de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden verruimt ten opzichte van het voorheen vigerende bestemmingsplan, mogen niet eerder ten behoeve van cultuur en ontspanning worden gebruikt, dan nadat de gronden met de bestemming 'Bos' zijn overgedragen aan Limburgs Landschap.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- d. tuinen ter plaatse van de bedrijfswoningen aan de Merelweg;

met daaraan ondergeschikt:

- e. paden;
- f. verhardingen, met dien verstande dat een calamiteitendoorgang wordt gerealiseerd in de zone ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitendoorgang';
- g. kunstwerken;

met de daarbij behorende:

- h. voorzieningen van algemeen nut.

met dien verstande dat:

verhardingen uitsluitend zijn toegestaan indien verzekerd is dat hemelwater afkomstig hiervan binnen de bestemming kan worden geborgen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,00 m;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut bedraagt niet meer dan 15 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5,00 m;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt:
 1. de hoogte van lichtmasten niet meer dan 12,00 m;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2,00 m en voor zover de erf- en terreinafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan is gelegen niet meer dan 1,00 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;

- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;
- f. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende:

- a. cultuurhistorische waarden;
- b. archeologische middelhoge waarden.

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien, gehoord de gemeentelijke archeoloog en/of de beleidsadviseur monumenten van de gemeente Venlo, het verenigbaar is met het belang van het cultuurhistorisch waardevol gebied.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen

Er mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- b. het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 500 m² van het betreffende archeologische waardegebied niet overschrijdt;
- c. bij overschrijding van de onder b bedoelde ondergrenzen, de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden.

6.2.2 Verstoring archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van artikel 6.2.1 onder c vindt plaats indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 cm onder het maaiveld zoals dat aanwezig was ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan;
- b. het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van een archeologisch rapport zoals gesteld in de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en het op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.2.3 Voorwaarden archeologische verstoring

Indien uit het onder artikel 6.2.2 onder c bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van nader archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen conform de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse

Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.4 Voorwaarden vergunning

De regels als bedoeld in artikel 6.2.3 kunnen alleen aan de omgevingsvergunning worden verbonden indien:

- a. de bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen een gebied dat een omvang heeft van minimaal 500 m² en;
- b. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op meer dan 40 cm onder het maaiveld zoals dat aanwezig was ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan .

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.1 indien:

- a. de archeologische waarden niet worden aangetast;
- b. de nieuwbouw binnen de archeologische waarden past, dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- c. de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld tot nihil.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- b. het vellen, rooien of aanleggen van diepwortelende beplantingen en/ of bomen, inclusief het verwijderen van stobben;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld zoals dat aanwezig was ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- f. het graven, aanleggen, verbreden, vergroten of dempen van sloten, greppels, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. slopen van bestaande opstallen en het verwijderen van funderingen dieper dan 0,5 m beneden maaiveld zoals dat aanwezig was ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

6.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het bepaalde in artikel 6.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreding van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. minder diep reiken dan 0,40 m onder het maaiveld zoals dat aanwezig was ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd en het grondoppervlak van de aanlegwerken minder is dan 500 m²;
- e. archeologisch onderzoek betreffen.

6.4.3 *Afwegingskader*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 6.4.2 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 6.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

6.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.5.1 *Algemene voorwaarden*

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning op of in gronden met een te slopen oppervlak van meer dan 500 m².

6.5.2 *Specifieke voorwaarde*

Aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld in artikel 6.5.1 kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarde verbinden dat de sloopwerken vanaf 0,4 m beneden het maaiveld zoals dat aanwezig was ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd archeologisch deskundige.

6.5.3 *Melding archeologische vindplaats*

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken roerende of onroerende archeologische vindplaatsen worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de sloopvergunning.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene bepaling m.b.t. ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen gebouwen zijnde, gelden, behoudens de in dit artikel opgenomen afwijkingen en behoudens het gestelde in artikel 6 en artikel 9.1, geen beperkingen.

8.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Ondergrondse bouwwerken mogen worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. de ondergrondse bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de ondergrondse diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 6,00 m bedraagt, een en ander met inachtnaam van het gestelde in artikel 6 en artikel 9.1;
- c. de inhoud van ondergrondse ruimten bij een woning niet wordt meegerekend in het bepalen van de maximale inhoudsmaat van een woning;
- d. de bouwwerken uitsluitend mogen worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

8.2 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

8.2.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.2.1 en 8.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Milieuzone-venloschol

9.1.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - venloschol' is het niet toegestaan om dieper dan 5 meter boven NAP:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben;
- b. de grond te roeren;
- c. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- d. een bodemenergiesysteem op te richten.

9.1.2 Uitzonderingen

De in artikel 9.1.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- a. werkzaamheden ten behoeve van grondwateronttrekking met het oog op openbare drinkwaterproductie;
- b. andere onttrekkingen, mits bestemd voor uitsluitend menselijke consumptie;
- c. boorputten ten behoeve van het grondwaterbeheer overeenkomstig de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- d. het saneren van de bodem en het verrichten van handelingen ten gevolge waarvan een bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst, indien dat gebeurt overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de Wet bodembescherming;
- e. bodemonderzoeken die door de wet zijn voorgeschreven;

9.1.3 Afwijken van de verbodsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 9.1.1 als gewaarborgd is dat geen sprake is van nadelige gevolgen voor de grondwaterwinning en met dien verstande dat de omgevingsvergunning alleen kan worden verleend wanneer Gedeputeerde Staten vooraf zijn gehoord.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat niet mag worden afgeweken van het in deze regels opgenomen maximale aantal m²;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10,00 m, met uitzondering van erfafscheidingen en een parkeerdek;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, lichtkappen en hoogte-accenten, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,3 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3,00 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10,00 m mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeers-veiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3,00 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen regels in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar regels in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-plan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Taurus'.